

Wijzigingsplan

Buitengebied, Alting 32 te Beilen

Vastgesteld

Opdrachtgever:	De heer J. Schipper
Rapportnummer:	RB 10.473
Datum vrijgave:	Mei 2020
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1	Inleiding 3
1.2	Aanleiding 3
1.3	Planologisch kader 4
1.4	Doel 5
1.5	Verantwoording 5
1.6	Leeswijzer 5
2	LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING 6
2.1	Locatiebeschrijving 6
2.2	Planbeschrijving 8
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 10
3.1	Rijksbeleid 10
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> 10
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 10
3.2	Provinciaal beleid 11
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Drenthe 2018</i> 11
3.2.2	<i>Kernkwaliteitenanalyse</i> 12
3.3	Gemeentelijk beleid 13
3.3.1	<i>Algemeen</i> 13
3.3.2	<i>Bestemmingsplan Buitengebied</i> 13
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 14
4.1	Archeologie 14
4.2	Bodem 14
4.3	Ecologie 15
4.4	Externe veiligheid 17
4.5	Geluid 18
4.6	Luchtkwaliteit 19
4.7	Milieuhinder 19
4.8	M.E.R.-beoordeling 21
4.9	Verkeer en vervoer en parkeren 22
4.10	Watertoets 22
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 23
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 24
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING 25
7.1	Algemeen 25
7.2	Toelichting op de Toelichting 25
7.3	Toelichting op de planregels 26

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit geval het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming op het perceel Alting 32 te Beilen.

1.2 Aanleiding

Het perceel Alting 32 te Beilen kent in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming. Het verzoek tot medewerking aan de wijziging van de bestemming komt voort uit de omstandigheden dat de agrarische activiteiten op het hiervoor genoemde perceel zijn beëindigd. Initiatiefnemer wil het wonen op dit perceel graag voorzetten en geeft aan de op het perceel aanwezige bebouwing te willen handhaven. Het regulier wonen is op grond van de agrarische bestemming niet mogelijk. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de gewenste wijziging van de bestemming.



Fig. 1.1: Het plangebied op het perceel Alting 32 te Beilen



Fig. 1.2: Een weergave van het perceel en bebouwing, gezien vanaf Alting in zuidoostelijke richting

1.3 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Midden-Drenthe', vastgesteld 26 januari 2012, en het 'Correctieve herziening buitengebied Midden-Drenthe', vastgesteld 6 maart 2014. Hieronder een weergave van de bestemmingsplanverbeelding.

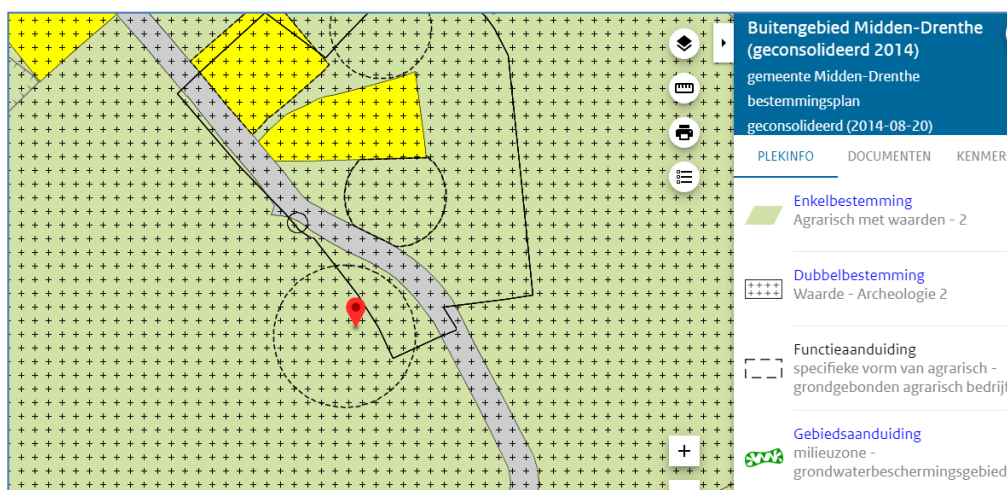


Fig. 1.3: Een weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan met de aanduiding (en cirkel) als plangebied.

Het perceel kent in het bestemmingsplan de enkelbestemming: "Agrarisch met waarden 2". Daarnaast gelden de archeologische dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. Ook zijn een 'functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf' en een gebiedsaanduiding: 'milieuzone - grondwaterbescherming' van toepassing op het perceel.

De gronden zijn naast agrarische bestemming tevens bestemd voor een bedrijfswoning ten behoeve van de bedrijfsvoering op het perceel.

In het geldende bestemmingsplan is in artikel 5.9 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee onder sub e. de wijziging in de bestemming 'Wonen/Wonen – Voormalige boerderijen' onder voorwaarden mogelijk gemaakt is. In paragraaf 3.3. wordt nader ingegaan op de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid.

Voorliggend wijzigingsplan geeft uitvoering aan de gewenste bestemmingswijziging waarbij aan het perceel de bestemming Wonen – Voormalige boerderijen wordt toegekend omdat er sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf.

1.4 Doel

In dit wijzigingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van de bestemming dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen de regels en de verbeelding.

2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Locatiebeschrijving

Het perceel Alting 32 bevindt zich in het buitengebied van Beilen. Beilen is gelegen binnen de Drentse gemeente Midden-Drenthe. Hieronder een weergave van de ligging van Beilen vanuit een hoger gebiedsperspectief.

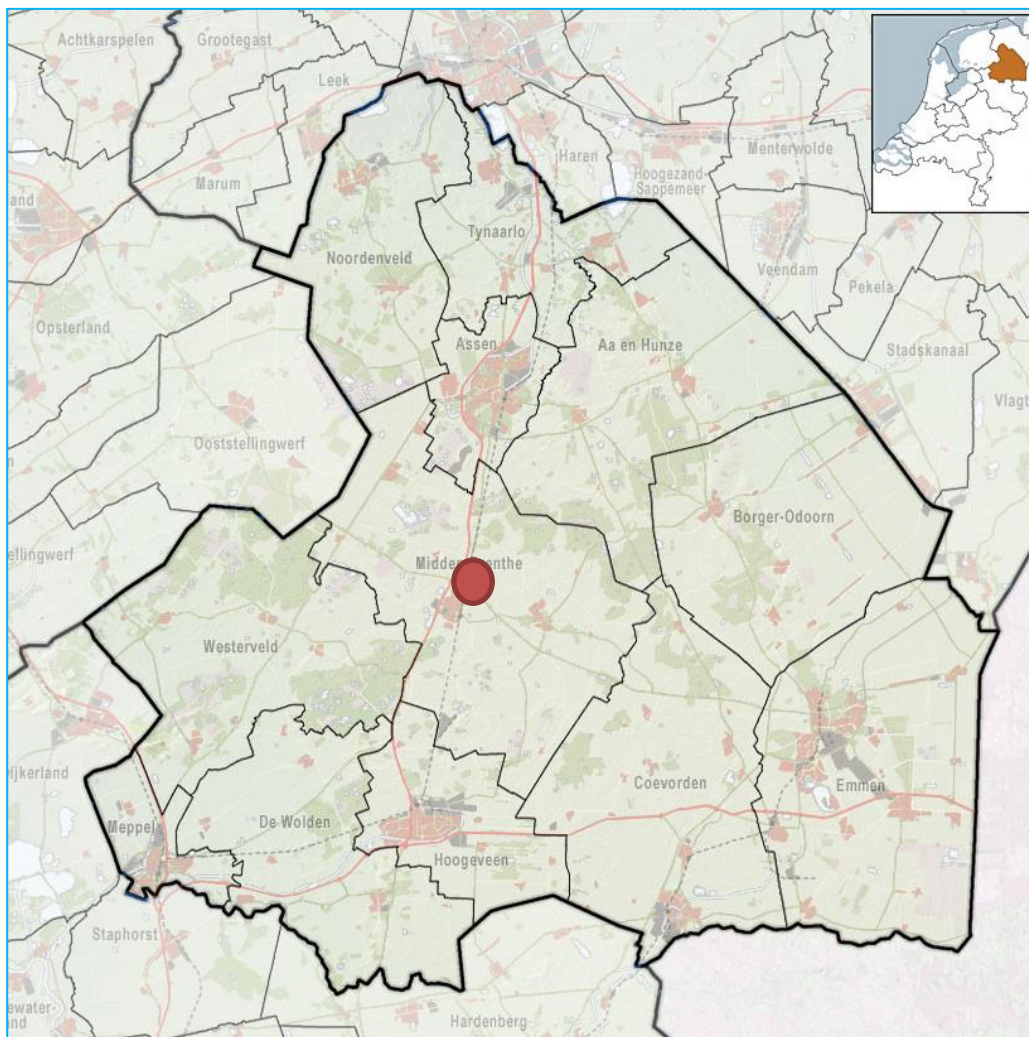


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Drenthe, de gemeente Midden-Drenthe en de ligging van Beilen in één oogopslag.

Beilen en Alting

Het dorp ligt tussen de spoorlijn Groningen - Zwolle, de autosnelweg de A28, de provinciale weg N381 en het natuurgebied Terhorsterzand. Aan de oostrand van het dorp ligt NS-station Beilen. Beilen met bijgebied Beilen telt ruim 11.000 inwoners, het dorp Beilen telt c.a. 9700 inwoners. De hele gemeente Midden-Drenthe heeft ongeveer 33.000 inwoners. Beilen ligt midden in Drenthe en wordt daarom ook wel het Hart van Drenthe genoemd.

Alting is een buurtschap in de Nederlandse gemeente Midden-Drenthe, in de provincie Drenthe. Het is gelegen ten noorden van Lieveing en Makkum, ten oosten van Beilen en ten zuiden van Klatering.

Al in 1284 wordt de buurtschap genoemd, toen vermeld als *Altinghen*. In 1372 komt de spelling *Altynghe* voor, in 1377 als *Altinghe*. In 1781 komt voor het eerst de spelling *Alting* voor maar van 1851 tot en met 1855 werd het geduid als *Aalling*. De betekenis is bij de lieden van alte.

De buurtschap kende lang slechts vier boerderijen, dat mede doordat aan een es is gelegen waardoor uitbreiding van de buurtschap lastig was. In 1840 omvatte de buurtschap zes huizen. In de twintigste eeuw groeide de buurtschap verder uit. Alting valt formeel onder het dorp Beilen.

Hieronder een weergave van het plangebied (oranje cirkel) ten opzichte van de kern Beilen (gele cirkel) vanuit de lucht.

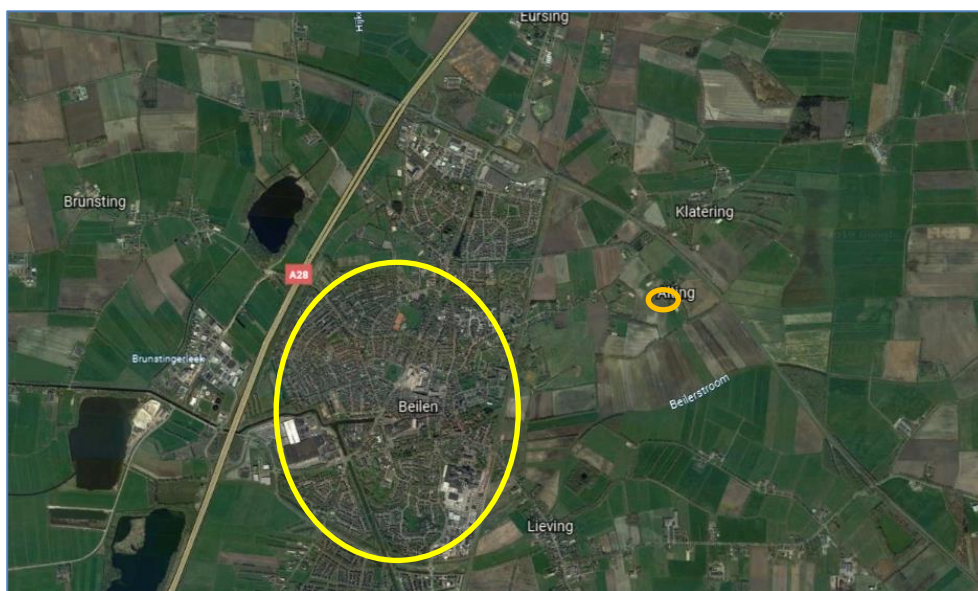


Fig. 2.2: Het plangebied (oranje cirkel) ten opzichte van het dorp Beilen (gele kader)

Ter plaatse zijn overwegend andere woonbestemmingen en agrarische bedrijven gelegen. Naast bebouwing (woningen en voormalige boerderijen) kenmerkt de omgeving zich voornamelijk door agrarische gronden al dan niet met weilanden waar (klein)vee graast.

Het plangebied ligt zowel langs de doorgaande weg Alting, maar ook op ca. 250 meter van de Provinciale weg N381. Hieronder een weergave van het plangebied in zijn directe omgeving.

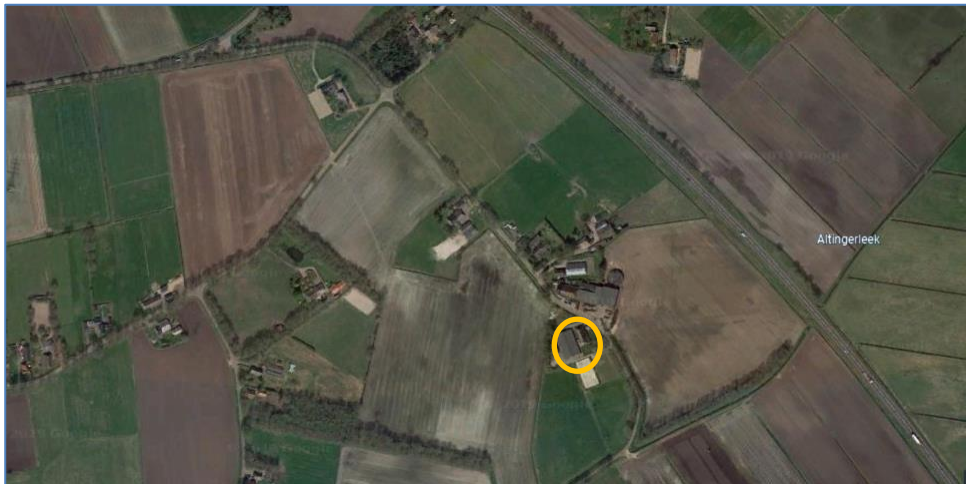


Fig. 2.3: Het plangebied (oranje cirkel) gelegen in het buurtschap Alting

2.2 Planbeschrijving

De agrarische activiteiten op het perceel Alting 32 te Beilen zijn gestaakt. Op het perceel wordt al gewoond in de (voormalige) bedrijfswoning, de boerderij op het perceel. Initiatiefnemers willen (blijven) wonen in de boerderij en de gronden en bebouwing op het perceel als zodanig gaan gebruiken. Overeenkomstig het feitelijk gebruik dient het perceel een woonbestemming te krijgen. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hier in.

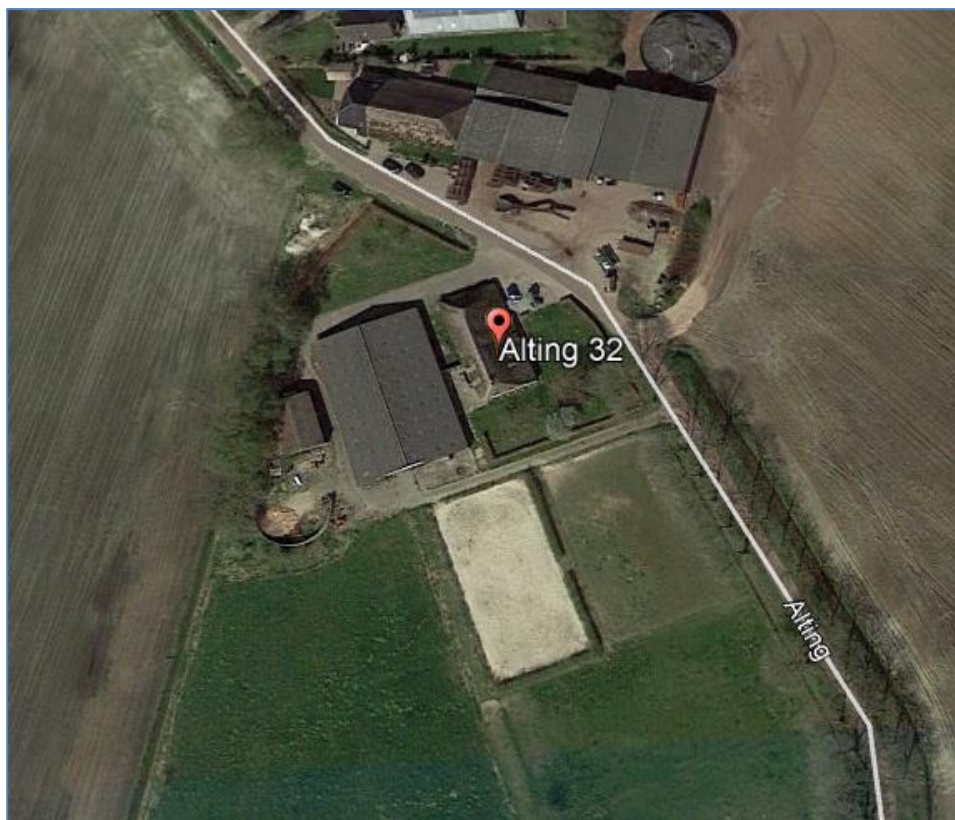


Fig. 2.4: Een weergave van het volledige perceel Alting 32 te Beilen



Fig. 2.5: Een weergave van de bestaande bebouwing in noordelijke richting met op de voorgrond de paardenbak en -weide



Fig. 2.6: Een weergave van de bestaande bebouwing (boerderij) en voormalige agrarische schuur.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

In deze casus is geen sprake van het toevoegen van een woning aan de woningvoorraad. In voorliggend plan is namelijk sprake van een juridisch-planologische wijziging van een agrarische bestemming inclusief een bedrijfswoning naar een 'reguliere' woonbestemming. Dit is geen stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking bij moet worden toegepast.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

"Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten".

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

Wonen

Omgevingsbeeld

De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijven mensen in nieuwe woningen willen wonen (vervangingsvraag). Op lange termijn (2040) verwachten we een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen.

Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkingsdaling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

3.2.2

Kernkwaliteitenanalyse

Aangezien bij voorliggend wijzigingsplan slechts sprake is van het herbestemmen van bestaand vastgoed van een agrarische bestemming naar een woonbestemming is afgezien van een nadere kernkwaliteitenanalyse.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Algemeen

Het beleid van de gemeente is er op gericht om niet-agrarische bedrijfsbestemmingen uit het buitengebied te weren. Het buitengebied is primair bedoeld voor de landbouw en voor het wonen (in bestaande woningen en vrijkomende dan wel vrijgekomen agrarische bebouwing of andere bestemmingen zoals bij voorliggende horecabestemming). Door middel van deze wijziging van de bestemming wordt aansluiting gevonden bij de primaire woonfunctie van vrijgekomen bebouwing en is medewerking aan het uitvoeren van de planwijziging wenselijk.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied

Volgens artikel 5.9, onder e, van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is het college van B&W bevoegd om medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming "Agrarisch met waarden – 2" met functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf" in de bestemming "Wonen/Wonen – Voormalige boerderijen". Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid worden de algemene toetsingscriteria afwijking- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in artikel 43 gehanteerd.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming "Wonen" of "Wonen – Voormalige boerderijen", met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 28 of artikel 29 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', (...) moeten worden verwijderd;
3. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. de woonfunctie dient te worden ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning, dan wel het voormalige boerderijpand;
5. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm dient te worden gehandhaafd;
6. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Het plan van de initiatiefnemer voldoet aan bijna alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Na toepassing zijn de regels van artikel 29 van overeenkomstige toepassing. De bestaande boerderij met bedrijfswoning zal ongewijzigd blijven. Het plan voorziet slechts in een juridisch-planologische functiewijziging naar (regulier) wonen. De op het perceel aanwezige bebouwing blijft gehandhaafd. Voorliggend wijzigingsplan voldoet aan gestelde voorwaarden. Als gevolg van de gewenste functiewijziging is geen sprake van onevenredige beperkingen van de ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende (agrarische) bedrijven en woningen.

De voorwaarden genoemd onder 3. t/m 6. worden onderbouwd in hoofdstuk 4.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor het plangebied een archeologische dubbelbestemming, te weten: 'Waarde – Archeologie 2'. Bij een dergelijke dubbelbestemming moet nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd bij ruimtelijke ingrepen groter dan 1000 m² én dieper dan 30 centimeter.

In voorliggend wijzigingsplan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van een bestaand perceel met bebouwing. Er wordt in dit plan niet bijgebouwd en er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats in de bodem, zodoende is nader onderzoek naar archeologie niet nodig.

4.2 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

Voor voorliggend plan is geen verkennend bodemonderzoek nodig, aangezien er sprake is van een bestaande situatie. In voorliggend wijzigingsplan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van een bestaand perceel met bestaande bebouwing. De voormalige bedrijfswoning (boerderij) met daarin de nodige verblijfsruimten waarin (nagenoeg) voortdurend mensen verbleven, geeft geen aanleiding tot een verkennend bodemonderzoek. Er is in het project geen sprake van uitbreiding van het bouwwerk of andere ruimtelijke ingrepen in de bodem. Hierdoor is een verkennend bodemonderzoek niet nodig.

4.3

Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Natura 2000

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtbij zijnde Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied Dwingelderveld op ruim 5 kilometer afstand. Door de afstand tussen het project gebied, de kwaliteit van het tussenliggende gebied, (agrarische landschap doorsneden door wegen) en de kleinschaligheid van de geplande ingrepen zijn geen effecten te verwachten op Natura 2000-gebieden. Ook in andere richtingen van het plangebied zijn Natura 2000-gebieden gelegen, echter op nog ruimere afstand, waardoor ook geen effecten te verwachten zijn.

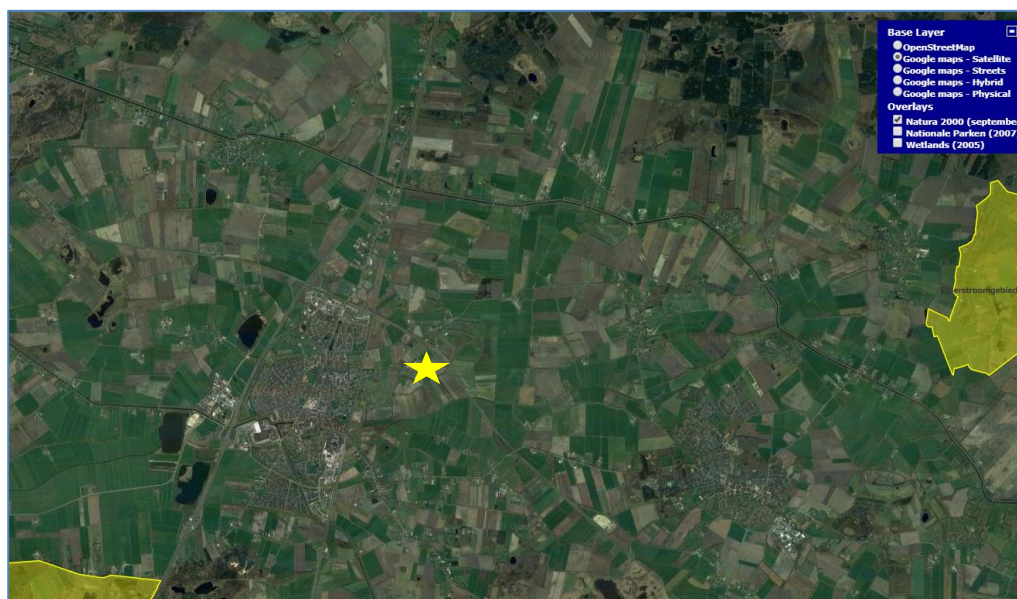


Fig. 4.2: Een weergave van www.synbiosys.alterra.nl/natura2000 waaruit blijkt de omliggende Natura 2000-gebieden.

Stikstofdepositie

Het wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van een agrarische bestemming inclusief bedrijfswoning naar een 'reguliere' woonbestemming. Er is geen sprake van een uitbreiding van bebouwing. Ten opzichte van de voormalige agrarische bedrijfsactiviteiten zal het aantal verkeersbewegingen zelfs afnemen. Voorliggend wijzigingsplan zal mede gezien tot de afstand (ruim 5 kilometer) tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied Dwingelderveld niet leiden tot een toename van de stikstofbelasting op deze (en andere) Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Op de kaarten weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied beschermde natuurgebieden aanwezig zijn.

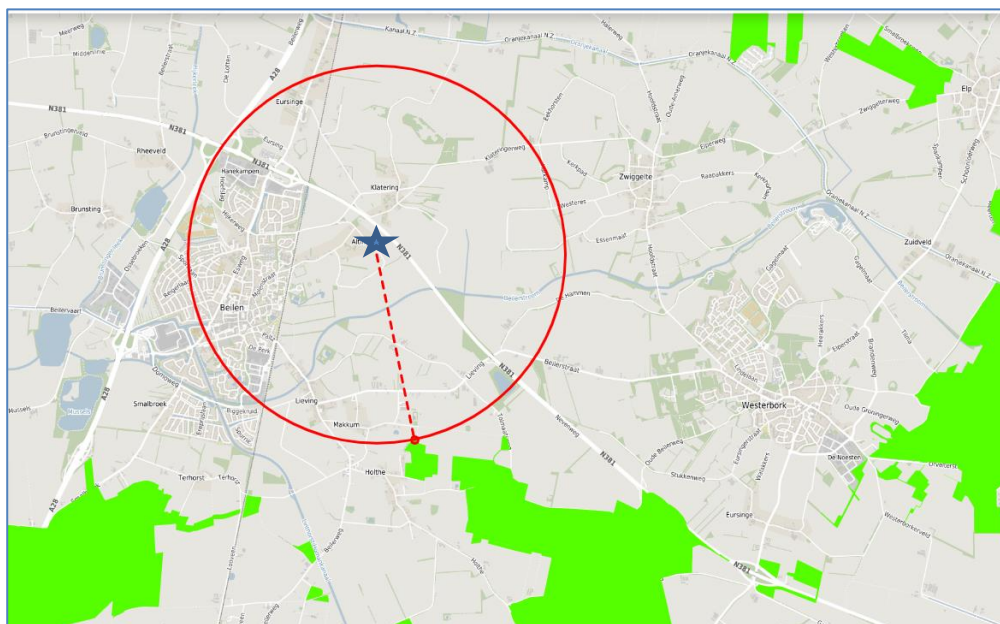


Fig. 4.3: Een weergave van Geoportaal Drenthe waaruit blijkt de NNN ten opzichte van het plangebied (blauwe aanduiding)

De onderzochte locatie ligt niet in het NNN-gebied zelf. Op ca. 2,2 kilometer ten zuiden van het plangebied ligt een gedeelte van een NNN-gebied. In voorliggend wijzigingsplan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van een bestaand perceel met bebouwing, waardoor geen sprake is van een externe werking op dat gebied.

Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

In voorliggende wijzigingsplan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van een bestaand perceel met bebouwing. De bebouwing is als bestaand aan te merken. Er wordt niet voorzien in het slopen van gebouwen, kappen van bomen, dempen van sloten of andere activiteiten die van invloed zouden kunnen zijn op al dan niet aanwezige soorten.

De kans op aantasting van de ecologische waarden (soortenbescherming) is niet aanwezig, zodat nader ecologisch onderzoek niet nodig is.

4.4

Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

In voorliggende wijzigingsplan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel Alting 32 te Beilen was niet aan te merken als een risicoveroorzakende inrichting. Er was slechts sprake van een inrichting die valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit.

Tevens was de inrichting niet, maar de bedrijfswoning wel aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object. De functiewijziging naar het (regulier) wonen veranderd daar niets in. Ook een woning is aan te merken als een kwetsbaar object. Wonen blijft wonen.

Er kon dus al gewoond worden (ten behoeve van de agrarische bestemming), zodoende is er geen sprake van een verhoging van het plaatsgebonden en groepsrisico. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

4.5 Geluid

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Voor het plangebied geldt dat er een geluidszone is. Het plangebied ligt aan een doorgaande weg Alting en in de geluidzone van de provinciale weg N381. Onderstaand een weergave van de geluidskaat.

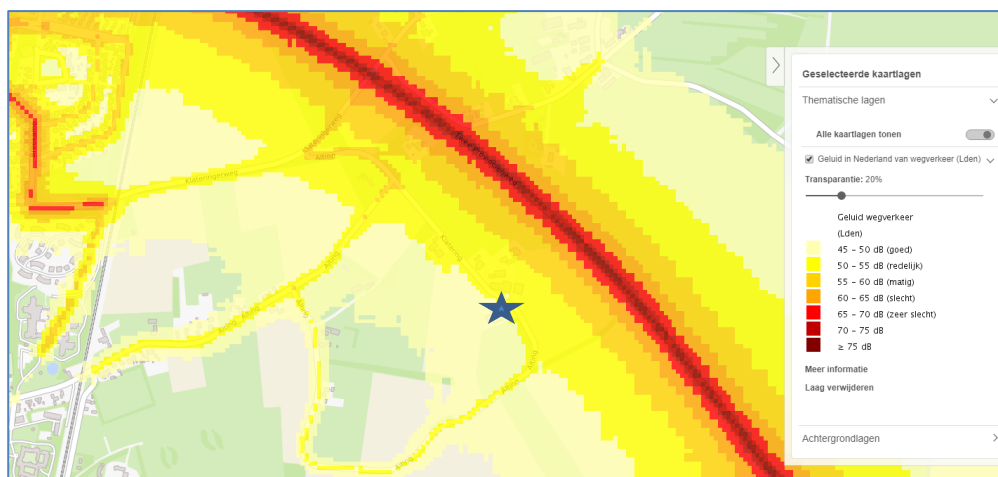


Fig. 4.4: Een weergave van Atlas van de Leefomgeving waaruit blijkt de geluidzones rondom de wegen ten opzichte van het plangebied (blauwe aanduiding)

Vanuit het aspect wegverkeerslawaai (Wgh) is er geen sprake van de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object. In voorliggend wijzigingsplan is sprake van een (akoestisch gezien) bestaande woonsituatie in de vorm van een voormalige bedrijfswoning (boerderij), waardoor er akoestisch gezien sprake is van een bestaande situatie. Het juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming gaat daar op zich niks in veranderen. Nader geluidsonderzoek naar wegverkeerslawaai is hierdoor niet nodig.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Er is geen sprake van bouwactiviteiten of het toevoegen van woningen. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 Milieuhinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit de lucht waarbij de diverse gebouwen rondom het plangebied zichtbaar zijn.

Onderstaande verbeelding van het geldend bestemmingsplan laat naast te wijzigen horecabestemming overwegend woonbestemmingen rondom het plangebied zien. Ten noorden van het plangebied, aan de andere kant van het Oranjekanaal is op ca. 65 meter een agrarische bestemming gelegen.

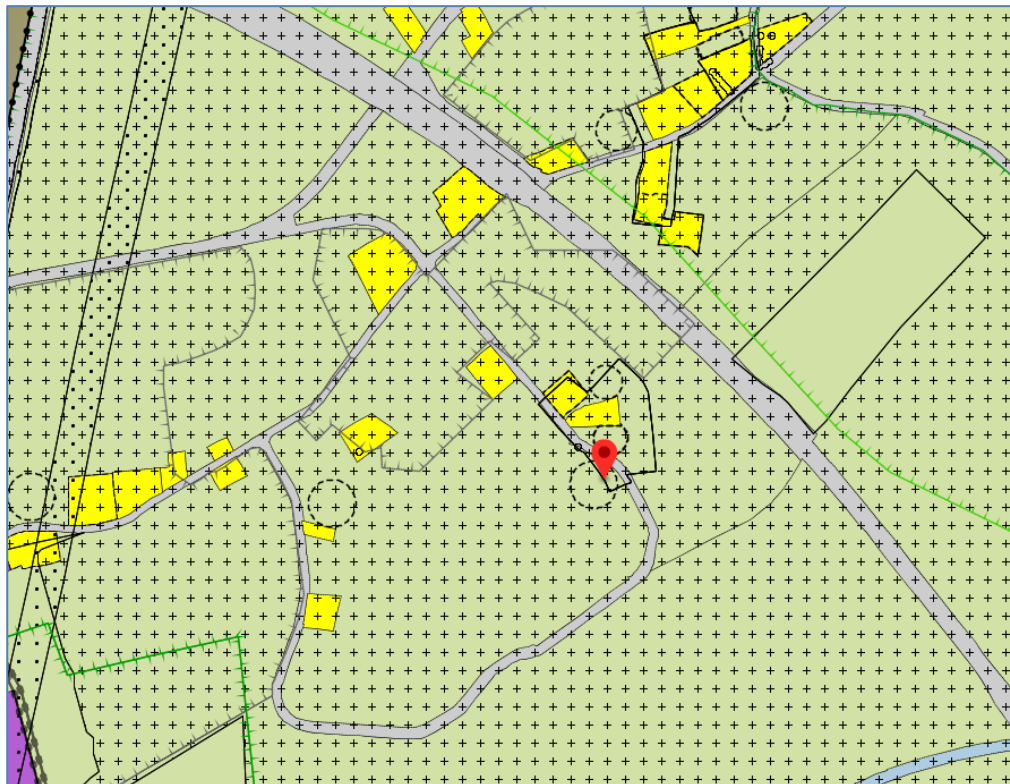


Fig. 4.5: Een weergave van het geldend bestemmingsplan met het plangebied (rode aanduiding) en omliggende bestemmingen.

Vanuit de woning naar de omgeving.

Voor woningen gelden op basis van de genoemde VNG-reeks geen richtafstanden. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieu hygiënisch oogpunt vanuit de nieuwe woonbestemming op bestaande woningen.

Vanuit de omgeving naar de woning

Naast de overwegende woonbestemmingen is ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de straat Alting, op ca. 25 meter een agrarische bestemming (Alting 31) gelegen. Een grondgebonden agrarische bedrijf heeft volgende VNG-reeks een milieucategorie 2. Deze categorie heeft een maatgevende normafstand van 30 meter voor het geluidsaspect. De afstand van de agrarische bestemming tot het plangebied is kleiner dan de genoemde normafstanden en wijzigt niet ten opzichte van de bedrijfswoning in de huidige situatie.

Ten noorden van het agrarisch perceel (Alting 31) is reeds een woonbestemming (Alting 30) aanwezig, die nog dichterbij de agrarische bestemming ligt. Deze woonbestemming maakt dat de bedrijfsvoering van het akkerbouwbedrijf (Alting 31) reeds wordt beperkt door de aangrenzende woning. De uitspraak van de AbRvS d.d. 10 Juli 2013, no. 201211760/1/R2 heeft betrekking op een soortgelijke situatie.

De juridische-planologische functiewijziging op het perceel Alting 32 te Beilen maakt niet dat het nabijgelegen akkerbouwbedrijf onevenredig wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Gezien de bebouwing op het perceel Alting 32 ligt het in de lijn der verwachting dat de eventuele uitbreiding van de bedrijfsbebouwing plaats zal vinden aan de oostzijde van het perceel. De voorgenomen functiewijziging heeft geen beperkingen voor eventuele ontwikkelingsmogelijkheden op het perceel Alting 32 noch op andere in de omgeving gesitueerde percelen.

Nader onderzoek naar milieuhinder is niet nodig.

4.8 M.E.R.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die

geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.9 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

(Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

Om de verkeerstoename en bijbehorende parkeerbalans te bepalen is het noodzakelijk de verdeling van het plan inzichtelijk te maken en per functie te oordelen over de verkeerstoename en parkeerbalans. Er is hiertoe gebruik gemaakt van de online rekentool van de CROW.

Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaande woning in het buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein is meer dan voldoende gelegenheid voor deze parkeerplaatsen. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

4.10 Watertoets

Op 6 september 2019 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het perceel Alting 32 te Beilen zich bevindt binnen het beheersgebied van het waterschap Reest en Wieden.

Aangezien er sprake is van het herbestemmen van een bestaand gebouw is er sprake van 'geen waterschapsbelang'. Het volledige watertoetsdocument is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

5 **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (opstellen wijzigingsplan en leges) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Tevens wordt een planschade-overeenkomst gesloten tussen de gemeente Midden-Drenthe en de initiatiefnemer. De plannen zijn daarmee economisch uitvoerbaar.

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan heeft, met de bijbehorende stukken, voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de Toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen – Voormalige boerderijen

Binnen deze bestemming zijn de bouw- en gebruiksregels opgenomen die gelden voor het plangebied.

Artikel 4 : Waarde – Archeologie 2

In deze dubbelbestemming is gereguleerd hoe de bescherming van archeologie geborgd is en wanneer bij welke ingrepen nader onderzoek naar archeologie nodig is.

Artikel 5 : Waarde – Archeologie 3

In deze dubbelbestemming is gereguleerd hoe de bescherming van archeologie geborgd is en wanneer bij welke ingrepen nader onderzoek naar archeologie nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 7 : Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 8 : Algemene aanduidingsregels

Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied

De grondwaterbeschermingsgebieden in het buitengebied rondom de waterwingebieden en de waterwingebieden zelf zijn via milieuzones opgenomen in de verbeelding. De gronden zijn juridisch alleen geduid vanwege extra bouw mogelijkheden ten behoeve van de drinkwaterwinning, drinkwaterproductie, drinkwaterdistributie en bescherming van de grondwaterkwaliteit. Aangezien de provinciale Omgevingsverordening Drenthe in een uitgebreide bescherming voorziet is de bescherming van het waterwingebied verder geborgd en is aanvulling van de bescherming in dit plan niet aan de orde.

Artikel 9 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 10 : Algemene wijzigingsregels

Het plan bevat voor een aantal gevallen mogelijkheden om bestemmingen te wijzigen binnen de in de regels aangegeven grenzen. Het kan hierbij gaan om een algemene wijzigingsbevoegdheid voor de hele bestemming, dan wel een specifieke bevoegdheid voor een bepaald gebied. In dit laatste geval zal worden verwezen naar een aanduiding in de verbeelding.

Artikel 11 : Overige regels

In deze regel is de koppeling gelegd met het op dat moment geldende welstandsbeleid en hoe omgegaan dient te worden met nadere eisen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 : Overgangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 13 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Buitengebied, Alting 32 te Beilen
IMRO : NL.IMRO.1731.Alting32BE.WVS1
Projectnummer : RB 10.473
Versie : 01
Datum : Mei 2020

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl